

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE BIENES
ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
DESARROLLO
INMOBILIARIO**

RESOLUCIÓN N° 0279-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de marzo del 2024

VISTO:

El Expediente N° 1479-2023/SBNSDDI que contiene la solicitud presentada por el **GOBIERNO REGIONAL DE PIURA** representado por su gobernador, Luis Ernesto Neyra León, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA INTERESTATAL**, del predio de 13 049,66 m², ubicado en la playa La Grama del Centro Poblado La Islilla, en el distrito y provincia de Paita, departamento de Piura, en adelante “el área solicitada”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud del Texto Único Ordenado de la Ley 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “el TUO de la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA que derogó el Decreto Supremo N° 007-2008/VIVIENDA y sus modificatorias(en adelante “el Reglamento”); es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los predios estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los predios cuya administración está a su cargo, de acuerdo a la normatividad vigente.

2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante “SDDI”) es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante el Oficio N° 572-2023/GRP-100000 presentado el 22 de diciembre de 2022 y 27 de diciembre de 2023 (S.I. N° 35823-2023 y 36030-2023), el **GOBIERNO REGIONAL DE PIURA** representado por su gobernador, Luis Ernesto Neyra Leon (en adelante “el Administrado”) solicita la transferencia interestatal de “el área solicitada”, con la finalidad de desarrollar el proyecto “Creación de los Servicios del Desembarcadero Pesquero Artesanal La Islilla, Centro Poblado La Islilla, distrito y provincia de Paita, departamento de Piura” (fojas 1 y 2). Para tal efecto, adjunta la siguiente documentación: i) Copia de DNI del Gobernador Regional (fojas 3); ii) copia de la partida registral n° 11146107 (fojas 5 al 8); iii) Acuerdo de Concejo n°2087-2023/GRP-CR del 28 de noviembre de 2023 (fojas 15 al 18); iv) Formato N°1 del Registro de Proyecto de Inversión (Invierte.pe) (fojas 19 al 22); v) Documentación técnica con cuadro de coordenadas en Sistema UTM WGS84 y PSAD56S Zona 17S, suscrita por el Ing. Carlos Hildebrando Castillo Albines. Verificador Catastral con registro CIP n°101254 (fojas 9 al 14); vi) Proyecto de Inversión: “Creación de los Servicios del Desembarcadero Pesquero Artesanal La Islilla, Centro Poblado La Islilla, distrito y provincia de Paita, departamento de Piura” (fojas 23 al 158); y, vii) Otros documentos (fojas 159 al 453).

4. Que, el inciso 1) del numeral 56.1° del artículo 56° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los predios de su propiedad.

5. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 207° de “el Reglamento”, según el cual, la transferencia de predios estatales se realiza entre las entidades que conforman el SNBE, en forma directa y a título gratuito u oneroso sobre los predios de dominio privado estatal.

6. Que, el artículo 208° y 209° de “el Reglamento” respectivamente, establece que la transferencia de predios a título gratuito predios de dominio privado estatal entre entidades puede ser otorgada a título gratuito cuando el predio es destinado al uso o prestación de un servicio público para el cumplimiento de fines institucionales, de conformidad con sus respectivas competencias y fijándose en la resolución aprobatoria dicha finalidad y el plazo de ejecución de la misma, bajo sanción de reversión en caso de incumplimiento, a menos que dichas entidades obtengan algún beneficio económico producto de la transferencia antes señaladas, en cuyo caso previa deducción de los gastos operativos y administrativos incurridos, deberán ser distribuidos de conformidad al artículo 147.2° de “el Reglamento”.

7. Que, de conformidad con la Décimo Primera Disposición Complementaria Final de “el Reglamento” las entidades podrán, excepcionalmente, disponer la transferencia de la titularidad de predios de dominio público, a favor de otra entidad que requiera efectuar su acumulación con otro predio o inmueble. La acumulación debe estar referida a la necesidad de viabilizar la ejecución de una obra pública o un proyecto de inversión y/o a la inscripción o regularización de la edificación realizada. Esta transferencia es a título gratuito y no conlleva la pérdida de la condición jurídica de dominio público del predio, pudiendo modificarse a la entidad responsable de su administración, en cuyo caso se requiere la conformidad de la entidad primigenia, y la debida sustentación del cambio

8. Que, por otra parte, los requisitos formales que debe adjuntar una entidad que pretenda la transferencia predial a su favor, están taxativamente previstos en los artículos 100°, 212° y en el numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento”, concordado con el numeral 6.2 de la Directiva N° DIR-00006-2022-SBN, denominada “Disposiciones para la Transferencia Interestatal y para la Reversión de Dominio de Predios Estatales”; aprobada por Resolución N° 0009-2022/SBN, del 18 de enero de 2022, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 20 de enero de 2022 (en adelante “la Directiva”).

9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso de transferencia de dominio, esta Subdirección evalúa, entre otros, en primer orden, la titularidad del predio materia de transferencia, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad; en tercer orden, la naturaleza jurídica; de conformidad con el numeral 190.1. del artículo 190° de “el Reglamento”. De igual manera, verifica los requisitos formales detallados en el artículo 100° y en el numeral 153.4 del artículo 153° de “el Reglamento”.

10. Que, de la normativa glosada en los considerandos precedentes, se concluye que esta Subdirección, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de transferencia, es decir, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, y en tercer orden, los requisitos formales que exige la causal invocada (calificación formal), de conformidad con “el Reglamento” y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

11. Que, como parte de la etapa de calificación se emitió el Informe Preliminar N° 00037-2024/SBN-DGPE-SDDI del 11 de enero del 2024 (fojas 454 al 457), complementado con el Informe Preliminar N° 00188-2024/SBN-DGPE-SDDI del 09 de febrero de 2024 (fojas 459 al 462), en el cual se determinó, respecto de “el área solicitada”, entre otros, lo siguiente:

- i) “El Administrado” presentó documentación técnica con cuadro de datos en coordenadas DATUM PSAD56 y WGS84- Zona 17S, lo que permitió la reconstrucción de la poligonal de “el predio” según detalle siguiente:

Predio	Solicitada (m ²)	Grafica (m ²)	Diferencia m ²	DATUM
1	13049.66	13050.24	0.58	WGS84
	13049.66	13157.36	107.77	PSAD56

- ii) Al respeto, se advierte que los vértices 03 y 25 de la poligonal en DATUM PSAD56 presenta errores de digitación, igualmente, se advierte que se encontraría desplazado respecto a la poligonal desarrollada en WGS84, por lo tanto, se procederá con la evaluación de “el predio” según su ubicación y forma en DATUM WGS84.
- iii) Además, se informa que fin de homogenizar el contraste grafico en DATUM WGS (DATUM oficial) para el presente informe, se realizó la conversión del CUS 91597 en DATUM PSAD56 (coordenadas nativas) a DATUM WGS 84 con ayuda del Software ArcMap 10.8.2 (parámetro 8), utilizando el método del centroide, resultando la misma área. Cabe precisar que las conversiones de DATUM, generan discrepancias en las poligonales y estimaciones gráficas que se encuentran dentro de las tolerancias catastrales.
- iv) 4 628,84 m² (representa el 35,47 % de “el predio”) se encuentra inscrito a favor del Estado en la partida registral N° 11146107 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Piura, con CUS N° 91597.
- v) 8 421,40 m² (representa el 64,53 % de “el predio”) se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado, asimismo esta recae en zona acuática.
- vi) El área que no recae en zona acuática, se ubica en la zona del litoral donde se observa que el borde presenta promontorios rocosos que rompe con la continuidad geográfica por lo que según artículo 6 del Reglamento D.S. 050-2006-EF, no aplica la Ley de Playas.
- vii) Recae parcialmente en un área de 6 669,40 (51,11 %) con ámbito de la Propuesta de Reserva Nacional Mar Tropical de Grau, formulada por el Servicio Nacional de Áreas Protegidas por el Estado (S.I. 20484-2023 y S.I. 20760-2023).

12. Que, en relación al 64,53% de “el predio”, se advierte que se encuentra en un ámbito sin inscripción registral a favor del Estado, la cual a su vez recae en zona acuática, siendo esta área de competencia de la Dirección General de Capitanías y Guardacostas - DICAPI, de conformidad con lo señalado en el artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1147 “Decreto Legislativo que regula el fortalecimiento de las Fuerzas Armadas en las competencias de la Autoridad Marítima Nacional - Dirección General de Capitanías y Guardacostas¹; por lo que está Superintendencia no puede disponer de dicha área.

13. Que, en tal sentido al haberse determinado que el 35,47% de “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado, es de dominio privado y de libre disponibilidad, por lo que, corresponde a esta Subdirección evaluar si “el Administrado” ha presentado los requisitos formales de la solicitud de transferencia interestatal.

14. Que, de la revisión de los documentos descritos en el tercer considerando de la presente resolución, se advierte que “el Administrado” presento el Formato N° 01 – Registro de Proyectos de Inversiones, así como el proyecto denominado “Creación de los Servicios del Desembarcadero Pesquero Artesanal La Islilla, Centro Poblado La Islilla, distrito y provincia de Paita, departamento de Piura”, elaborado

¹ (...) Artículo 2.- Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación del objeto del presente Decreto Legislativo es: 1) El medio acuático comprendido por el dominio marítimo y las aguas interiores, así como los ríos y los lagos navegables, y las zonas insulares, incluidas las islas ubicadas en el medio acuático del Perú. 2) Los terrenos ribereños hasta los cincuenta (50) metros medidos a partir de la línea de más alta marea del mar y las riberas hasta la línea de más alta crecida ordinaria en las márgenes de los ríos y lagos navegables.

por el Fondo Nacional de Desarrollo Pesquero, los cuales no cumplen con las especificaciones señaladas en el artículo 153° de “el Reglamento”.

15. Que, por lo antes expuesto, a fin de continuar con la evaluación integral del procedimiento de transferencia interestatal, con Oficio N° 00658-2024/SBN-DGPE-SDDI del 09 de febrero de 2024 (en adelante “el Oficio”), esta Subdirección informó a “el Administrado” lo advertido sobre “el predio” además, se solicitó que presente la siguiente documentación:

- ✓ Deberá presentar documentos técnicos (Plano perimétrico – ubicación del predio en sistema de coordenadas UTM – PSAD 56 o WGS 84, Plano de ubicación del área y memoria descriptiva), puesto que, los vértices 03 y 25 de la poligonal en DATUM PSAD56 presentan errores de digitación, asimismo, se advierte que se encontraría desplazado respecto a la poligonal desarrollada en WGS84, caso contrario, se procederá con la evaluación de “el predio” según su ubicación y forma en DATUM WGS84.
- ✓ Deberá confirmar si continuará con el procedimiento de transferencia con el área disponible de 4 628,84 m².
- ✓ Deberá presentar el plan conceptual o expediente del proyecto, de conformidad con las especificaciones señaladas en el artículo 153° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.2.2 de “la Directiva N° DIR-00006-2022/SBN”.
- ✓ Deberá señalar de manera expresa cuando la ejecución del proyecto será realizada y/o financiada por terceros, así como la norma que sustenta dicha intervención, de ser el caso.
- ✓ Deberá presentar el Acuerdo de concejo aprobando el pedido de transferencia del “área disponible”.
- ✓ Deberá indicar el sustento legal que acredite que cuenta con facultades y competencia para ejecutar el proyecto denominado “Creación de los Servicios del Desembarcadero Pesquero Artesanal La Islilla, Centro Poblado La Islilla, distrito y provincia de Paita, departamento de Piura”.

Para lo cual se le otorgó un plazo de diez (10) días hábiles, más el término de la distancia de un (1) día hábil, computados a partir del día siguiente de la notificación de “el Oficio”, para que subsane las observaciones advertidas, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles su solicitud y disponerse el archivo correspondiente en virtud del numeral 189.2 del artículo 189° de “el Reglamento”, concordado con el inciso 146.1 del artículo 146° del Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, Decreto Supremo que aprueba el TULO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General (en adelante el “TULO de Ley N° 27444”).

16. Que, es preciso indicar que “el Oficio” fue notificado el 14 de febrero de 2024 a través del correo institucional de “el Administrado”, según consta en el cargo con Código N° 04664-2024 (fojas 466 al 468), razón por la cual, se le tiene por bien notificado al haberse cumplido con lo dispuesto en el inciso 20.4² del artículo 20° del “TULO de la Ley N° 27444”. Por lo que, el plazo de diez (10) días hábiles más el término de la distancia de un (01) día hábil para subsanar las observaciones advertidas venció el **29 de febrero de 2024**.

17. Que, mediante Oficio N° 068-2024/GRP-100000 presentado el 26 y 28 de febrero de 2024 (S.I N° 05119-2024 y 05302-2024), “el Administrado” dentro del plazo establecido, presentó la siguiente documentación: i) plano perimétrico y ubicación; ii) memoria descriptiva; iii) formato referencial del Plan conceptual o idea de proyecto; iv) Reglamento de organización y funciones – ROF del Gobierno Regional Piura; e, v) Informe N° 03-2024-GRP/420020-100-600-CMRC emitido por la Dirección de Pesca Artesanal el 21 de febrero de 2024.

² **Artículo 20.- Modalidades de notificación**

20.4. El administrado interesado o afectado por el acto que hubiera consignado en su escrito alguna dirección electrónica que conste en el expediente puede ser notificado a través de ese medio siempre que haya dado su autorización expresa para ello. Para este caso no es de aplicación el orden de prelación dispuesto en el numeral 20.1.

18. Que, corresponde determinar a esta Subdirección si “el Administrado” ha cumplido con subsanar las observaciones efectuadas a su solicitud de transferencia interestatal descritas en el décimo cuarto considerando de la presente resolución, conforme se detalla a continuación:

Respecto presentar los documentos técnicos (Plano perimétrico – ubicación del predio en sistema de coordenadas UTM – PSAD 56 o WGS 84, Plano de ubicación del área y memoria descriptiva), puesto que, los vértices 03 y 25 de la poligonal en DATUM PSAD56 presentan errores de digitación, asimismo, se advierte que se encontraría desplazado respecto a la poligonal desarrollada en WGS84, caso contrario, se procederá con la evaluación de “el predio” según su ubicación y forma en DATUM WGS84:

Al respecto, de la documentación presentada por “el Administrado” se advierte que adjunta Plano perimétrico y ubicación, así como, memoria descriptiva del “área disponible”. Por lo tanto, ha cumplido con subsanar la primera observación.

Respecto a que deberá confirmar si continuará con el procedimiento de transferencia con el área disponible de 4 628,84 m²

Al respecto, de la lectura del Oficio 068-2024/GRP-100000 del 26 de febrero de 2024, se advierte que “el Administrado” da conformidad sobre el “área disponible”. Por lo tanto, ha cumplido con subsanar la segunda observación.

Respecto a que deberá presentar el plan conceptual o expediente del proyecto, de conformidad con las especificaciones señaladas en el artículo 153° de “el Reglamento” concordado con el numeral 6.2.2 de “la Directiva N° DIR-0006-2022/SBN”.

Al respecto, de la documentación presentada por “el Administrado”, se advierte que adjunta el Plan conceptual o idea de proyecto denominado “Creación de los Servicios del Desembarcadero Pesquero Artesanal La Islilla, Centro Poblado La Islilla, distrito y provincia de Paíta, departamento de Piura”, visado por la Dirección de Pesca artesanal, el Gerente Regional de desarrollo Económico y la Dirección Regional de la producción, el cual contiene: la denominación del proyecto, demanda y número aproximado de beneficiarios, cronograma preliminar de la ejecución del proyecto, justificación de la dimensión del área solicitada, presupuesto estimado y forma de financiamiento; sin embargo, el área es de 13 049.67 m², la cual no coincide con el “área disponible”, asimismo, de la información contenida se advierte que no está completa la descripción técnica del proyecto, puesto que no detalla las áreas destinadas. Por lo tanto, no ha cumplido con subsanar la tercera observación.

Respecto que deberá señalar de manera expresa si el proyecto será realizado y/o financiado por terceros, así como la norma que sustenta dicha intervención, de ser el caso.

Al respecto, de la revisión del Plan Conceptual se advierte en el rubro de presupuesto y forma de financiamiento que, “el proyecto” será financiado por el Fondo Nacional de Desarrollo Pesquero – FONDEPES, sin embargo, se advierte que no ha precisado si será realizada y/o financiada por terceros, así como la norma que sustenta dicha intervención de conformidad con el numeral 6.2.4³ del artículo 6.2° de “la Directiva”. Por lo tanto, no ha cumplido con subsanar con la cuarta observación.

Respecto a que deberá presentar el Acuerdo de concejo aprobando el pedido de transferencia del “área disponible”.

³ 6.2 Presentación y requisitos de la solicitud:

(...)

6.2.4 Cuando la ejecución del proyecto será realizada y/o financiada por terceros, debe señalarse de manera expresa por la entidad solicitante, así como la norma que sustenta dicha intervención, de ser el caso.

Al respecto, de la documentación presentada por “el Administrado”, se advierte que adjunta el Acuerdo de Consejo Regional N° 2087-2023/GRP-CR del 28 de noviembre de 2023, con el cual autorizan al Gobernador regional de Piura solicitar al Estado representado por la SBN, la transferencia de un área inscrita en la partida registral N° 11146107 del Registro de Predios de Piura, además, “el Administrado” indica en su solicitud de subsanación que no consignó el área disponible puesto que no conocía el área exacta de libre disponibilidad, el cual le resulta innecesario la emisión de un nuevo Acuerdo de Consejo.

Al respecto, se deberá considerar que el ámbito inscrito en la referida partida registral N° 11146107, es de mayor extensión al requerido por “el Administrado” el que además se superpone en su mayor parte con área no inscrita.

En dicho contexto, esta Subdirección mediante “el Oficio” puso en conocimiento dicha observación en mérito a lo dispuesto el inciso 3 del numeral 100.1 del artículo 100° de “el Reglamento”, el cual establece que si el solicitante es un Gobierno Local o un Gobierno Regional, adjuntará el Acuerdo de Concejo Municipal o del Consejo Regional, concordado con el literal c) del artículo 6.2 de “la Directiva”. Además, es importante señalar que al solicitarse un área determinada los requisitos de forma deben guardar relación entre sí en los datos relevantes tales como son el área a solicitar como el proyecto a desarrollarse en ella. Por lo tanto, no ha cumplido con subsanar la quinta observación.

Respecto a que deberá indicar el sustento legal que acredite que cuenta con facultades y competencia para ejecutar el proyecto denominado “Creación de los Servicios del Desembarcadero Pesquero Artesanal La Islilla, Centro Poblado La Islilla, distrito y provincia de Paita, departamento de Piura”.

Al respecto, de la documentación presentada por “el Administrado”, se advierte que pretende subsanar la observación con el Informe N° 03-2024-GRP/420020-100-600-CMRC del 21 de febrero de 2024, en el cual señala, dentro de las funciones de “el Administrado” el literal f) del artículo 52° de la Ley Orgánica de Gobiernos Regionales que establece en materia de Pesquería: “Promover, controlar y administrar el uso de los servicios de infraestructura de desembarque y procesamiento pesquero de su competencia, en armonía con las políticas y normas del sector, a excepción del control y vigilancia de las normas sanitarias sectoriales, en todas las etapas de las actividades pesqueras”. Asimismo, en relación a la funciones de FONDEPES, señala, entre otros, el artículo 62° del Reglamento de la Ley General de Pesca aprobado por Decreto Supremo N° 012-2001-PE, el Ministerio de Pesquería, hoy Ministerio de Producción, a través del FONDEPES promueve y desarrollo la construcción de infraestructura básica y el equipamiento para el desarrollo de la pesquería artesanal, mediante la entrega en administración, uso u otra modalidad legal de muelles, desembarcaderos y otros sistemas de desembarque. Por lo tanto, ha cumplido con subsanar la sexta observación.

19. Que, de acuerdo a lo expuesto en el considerando anterior, ha quedado determinado que “el Administrado” no ha cumplido con subsanar la totalidad de las observaciones formuladas en “el Oficio”, razón por la cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo; debiendo declarar inadmisibles su pedido de transferencia interestatal y disponerse el archivo definitivo del presente expediente una vez consentida esta Resolución; sin perjuicio de que pueda volver a presentar nuevamente su pretensión teniendo en cuenta los requisitos exigidos por la normativa vigente, en la medida que la presente no constituye una declaración de fondo.

De conformidad con lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, el Informe Brigada N° 00187-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de marzo del 2024; y, el Informe Técnico Legal N° 0282-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de marzo del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **INADMISIBLE** la solicitud de **TRANSFERENCIA INTERESTATAL**, formulada por el **GOBIERNO REGIONAL DE PIURA** representado por su gobernador, Luis Ernesto Neyra León, por los argumentos expuestos en la presente Resolución.

SEGUNDO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente expediente, una vez consentida la presente Resolución.

TERCERO.- Disponer que la presente Resolución, en la fecha de su emisión, se publique en la sede digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn).

Regístrese, comuníquese y publíquese.

P.O.I N° 18.1.2.8

CARLOS REATEGUI SANCHEZ

Subdirector de Desarrollo Inmobiliario

Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI